

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ОБЪЕКТЫ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ)

Объекты незавершенного строительства, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Михайловка, Дальневосточная улица, дом 43, литера А, Б, В, кад. номер 78:36:0013231:41, 78:36:0013231:42, 78:36:0013231:43

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Парголово, территория Михайловка, Дальневосточная улица, земельный участок 43, кад. номер 78:36:0013231:368.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 01.06.2026;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на земельный участок – право собственности;
- на объекты незавершенного строительства – право собственности.

Собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

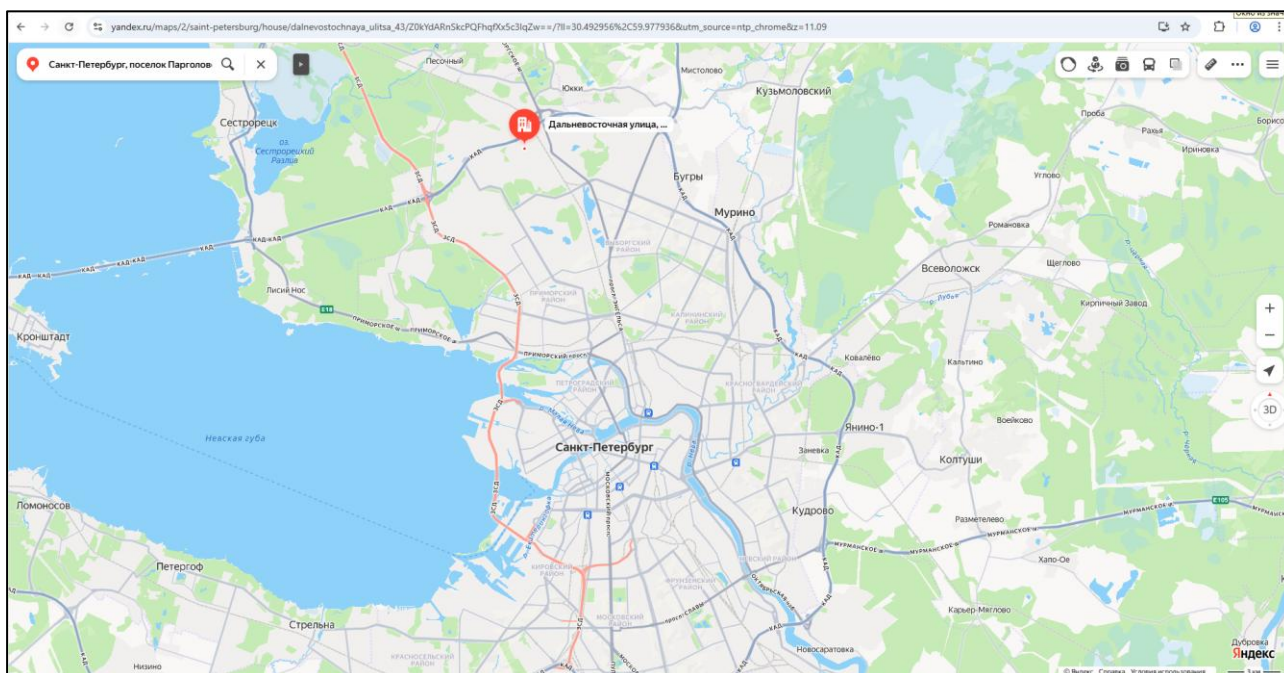


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



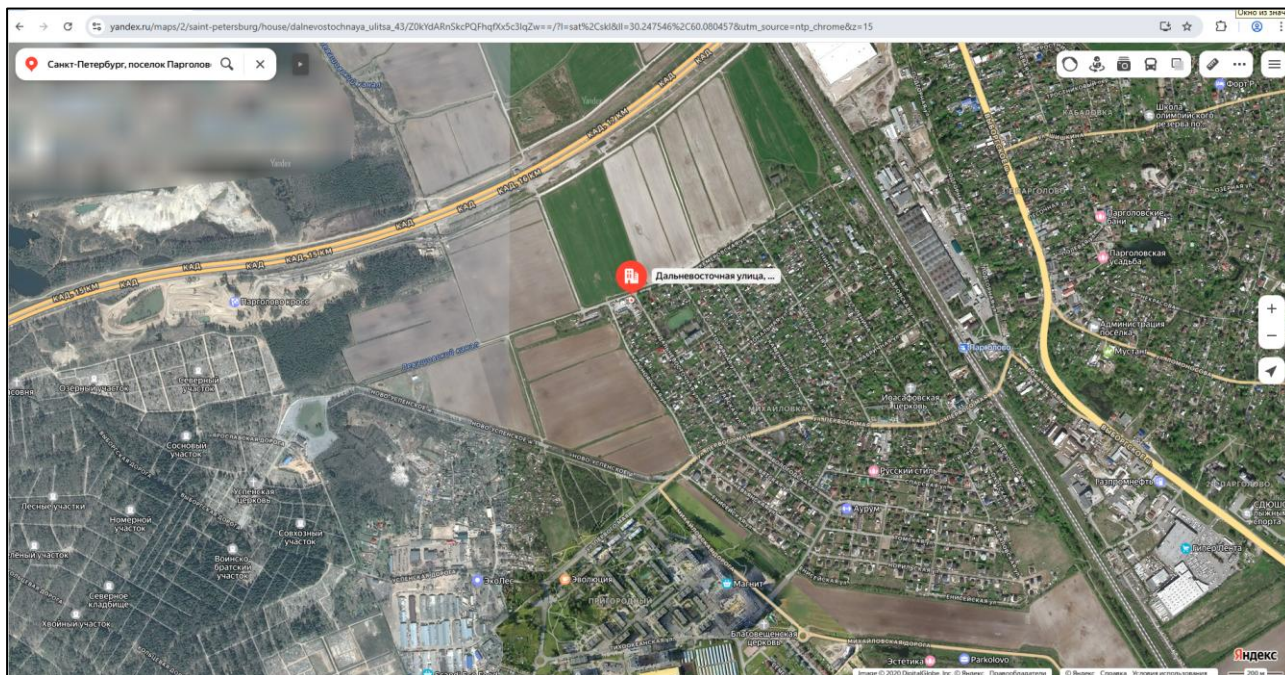


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Парголово, территория Михайловка, Дальневосточная улица, земельный участок 43
Площадь земельного участка, кв.м	2 442
Кадастровый номер земельного участка	78:36:0013231:368
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	12 157 005,91
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	4 978,299
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № № 78:36:0013231:368-78/011/2025-1 от 11.11.2025
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	В результате визуального осмотра инженерной инфраструктуру не выявлено

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатель	Характеристика		
	литера А	литера Б	литера В
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Михайловка, Дальневосточная улица, дом 43		
Площадь застройки, кв. м	524,2	86	108,6
Кадастровый номер	78:36:0013231:41	78:36:0013231:42	78:36:0013231:43
Кадастровая стоимость здания, руб.	5 968 161,38	1 431 041,54	2 377 770,99
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	11 385,28	16 640,02	21 894,76
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-39/081/2013-429 от 13.07.2013	Собственность № 78-78-39/081/2013-428 от 13.07.2013	Собственность № 78-78-39/081/2013-425 от 13.07.2013
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Наименование	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
Степень готовности	26%	38%	50%
Состояние здания	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены.	Визуально не выявлены.	Визуально не выявлены.

Земельный участок

Дата обновления информации: 11.11.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:0013231:368
Дата присвоения кадастрового номера	15.08.2025
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Парголово, территория Михайловка, Дальневосточная улица, земельный участок 43
Площадь, кв.м	2442
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	12157005.91
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	29.08.2025

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:36:0013231:368-78/011/2025-1 от 11.11.2025
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

Объект незавершенного строительства

Дата обновления информации: 19.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Объект незавершенного строительства
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:0013231:41
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Михайловка, Дальневосточная улица, дом 43, литера А
Площадь застройки, кв.м	524.2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	5968161.38
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	18.12.2025

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:36:13231:0:29
Инвентарный номер	0

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-39/081/2013-429 от 13.07.2013
---	---

Рисунок 4. Справочная информация по ОНС

Объект незавершенного строительства

Дата обновления информации: 19.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Объект незавершенного строительства
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:0013231:42
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Михайловка, Дальневосточная улица, дом 43 литера Б
Площадь застройки, кв.м	86

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1431041.54
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	18.12.2025

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:36:13231:0:31
Инвентарный номер	0

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-39/081/2013-428 от 13.07.2013
---	---

Рисунок 5. Справочная информация по ОНС

Объект незавершенного строительства

Дата обновления информации: 19.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Объект незавершенного строительства
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:0013231:43
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Михайловка, Дальневосточная улица, дом 43, литера В
Площадь застройки, кв.м	108.6

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2377770.99
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	18.12.2025

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:36:13231:0:30
Инвентарный номер	0

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-39/081/2013-425 от 13.07.2013
---	---

Рисунок 6. Справочная информация по ОНС

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Выборгском районе г. Санкт-Петербурга.

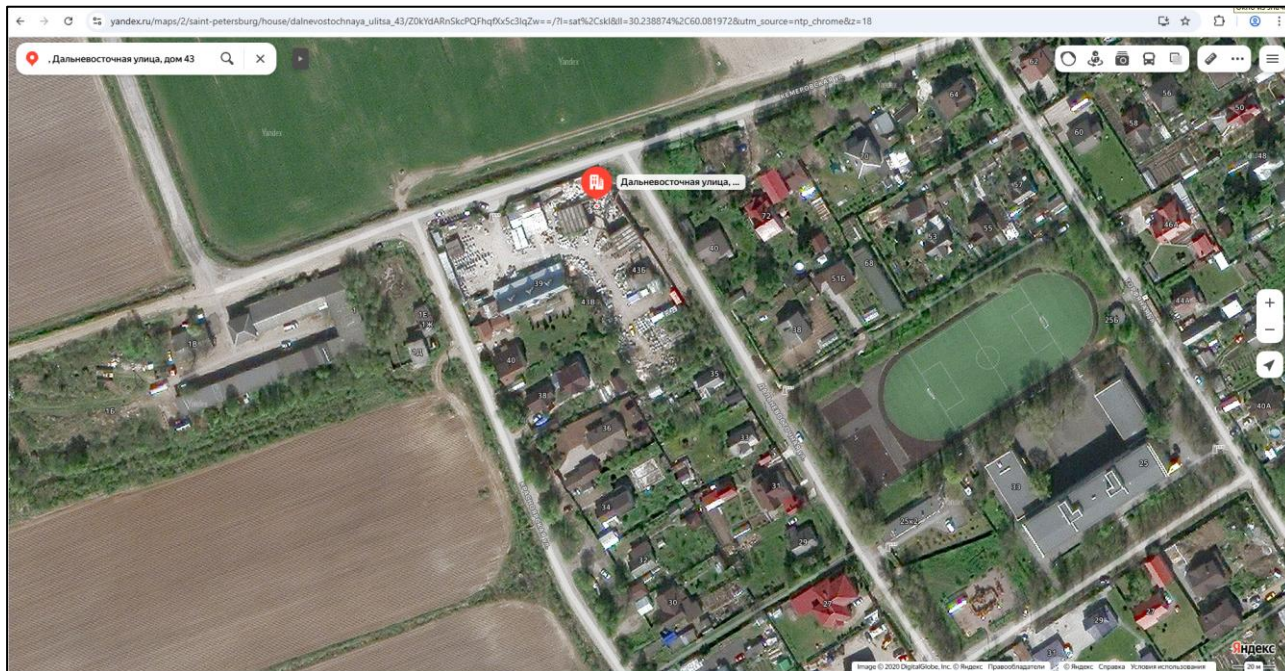


Рисунок 7. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Ближайшее окружение объекта оценки представлено преимущественно объектами индивидуальной жилой застройкой.

Транспортная доступность

Ближайшая автобусная остановка «Торфяная улица» находится на расстоянии 760 м (9 минуты пешком), на которой делает остановку автобус № 397, следующий до ст.м. «Проспект Просвещения». До железнодорожной станции «Парголово» около 1,63 км. (20 минут пешком).

Расстояние до развязки с КАД около 4 км. Объект оценки находится на первой линии транспортной магистрали – Дальневосточная улица. Расстояние до ближайшей крупной транспортной магистрали – Выборгского шоссе около 4 км.

Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.

Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне **Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами.**



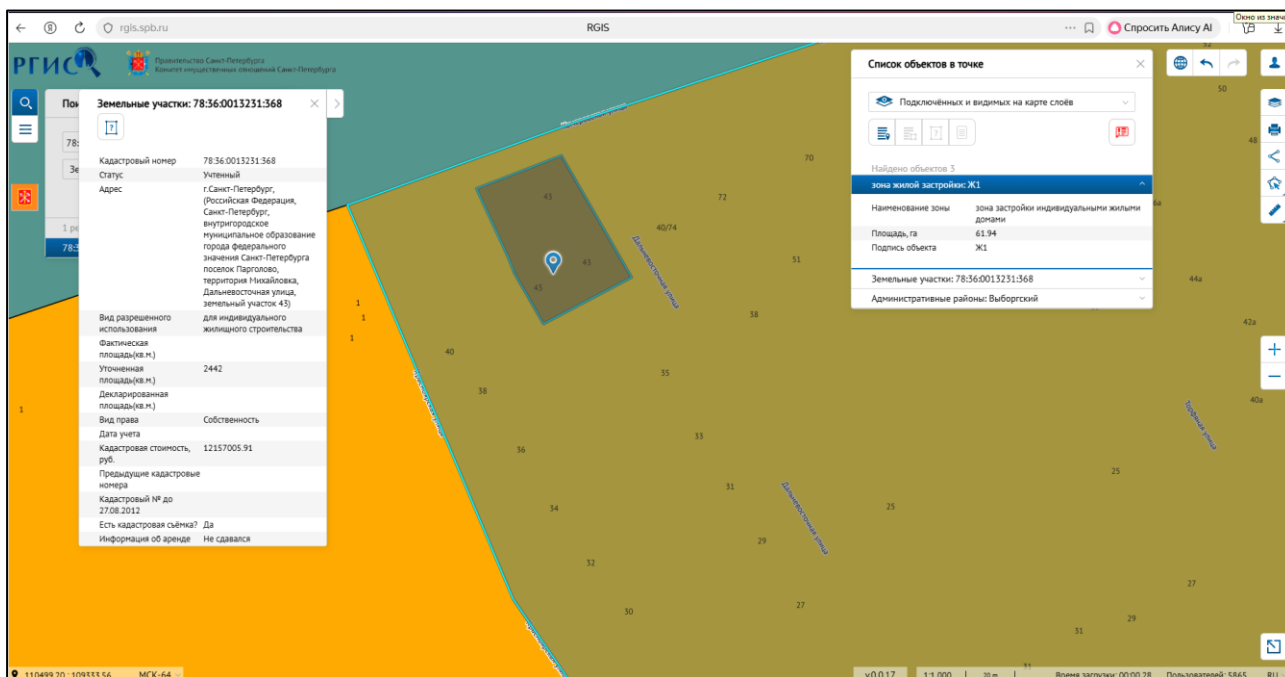


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону **ТЖ1-2 - зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

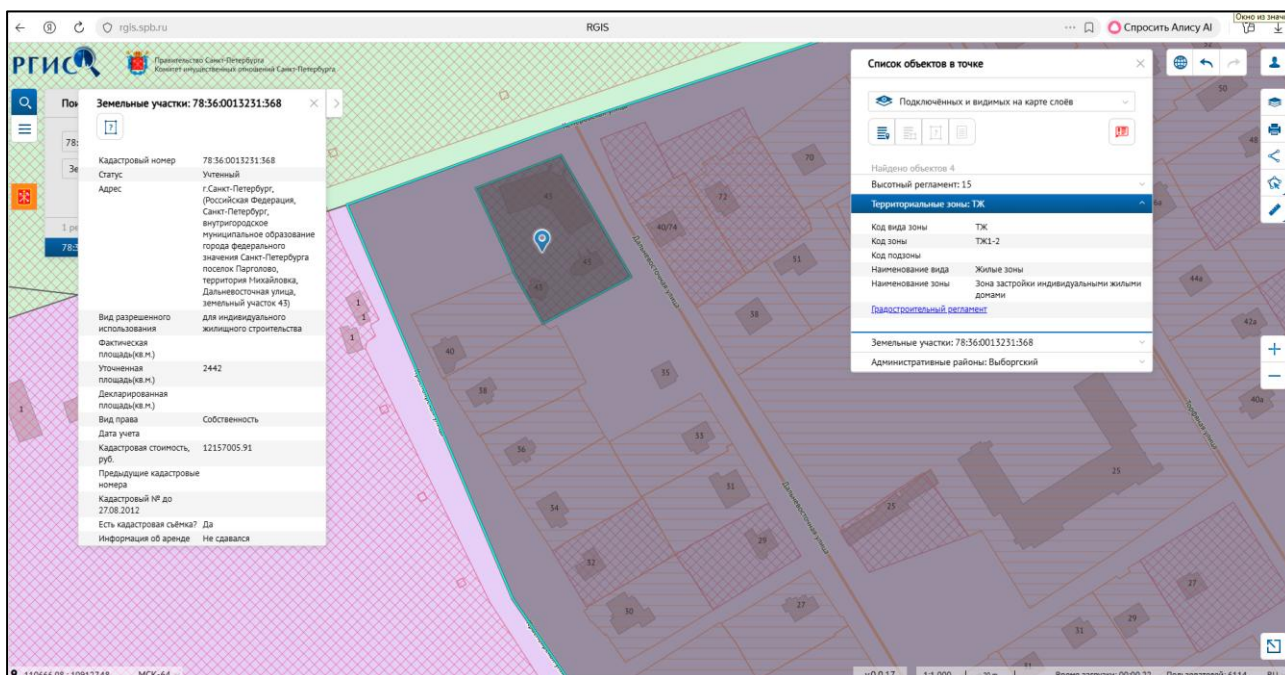


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Градостроительная документация по планировке территории

Утвержденный проект детальной планировки территории, включающей рассматриваемый земельный участок, отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>



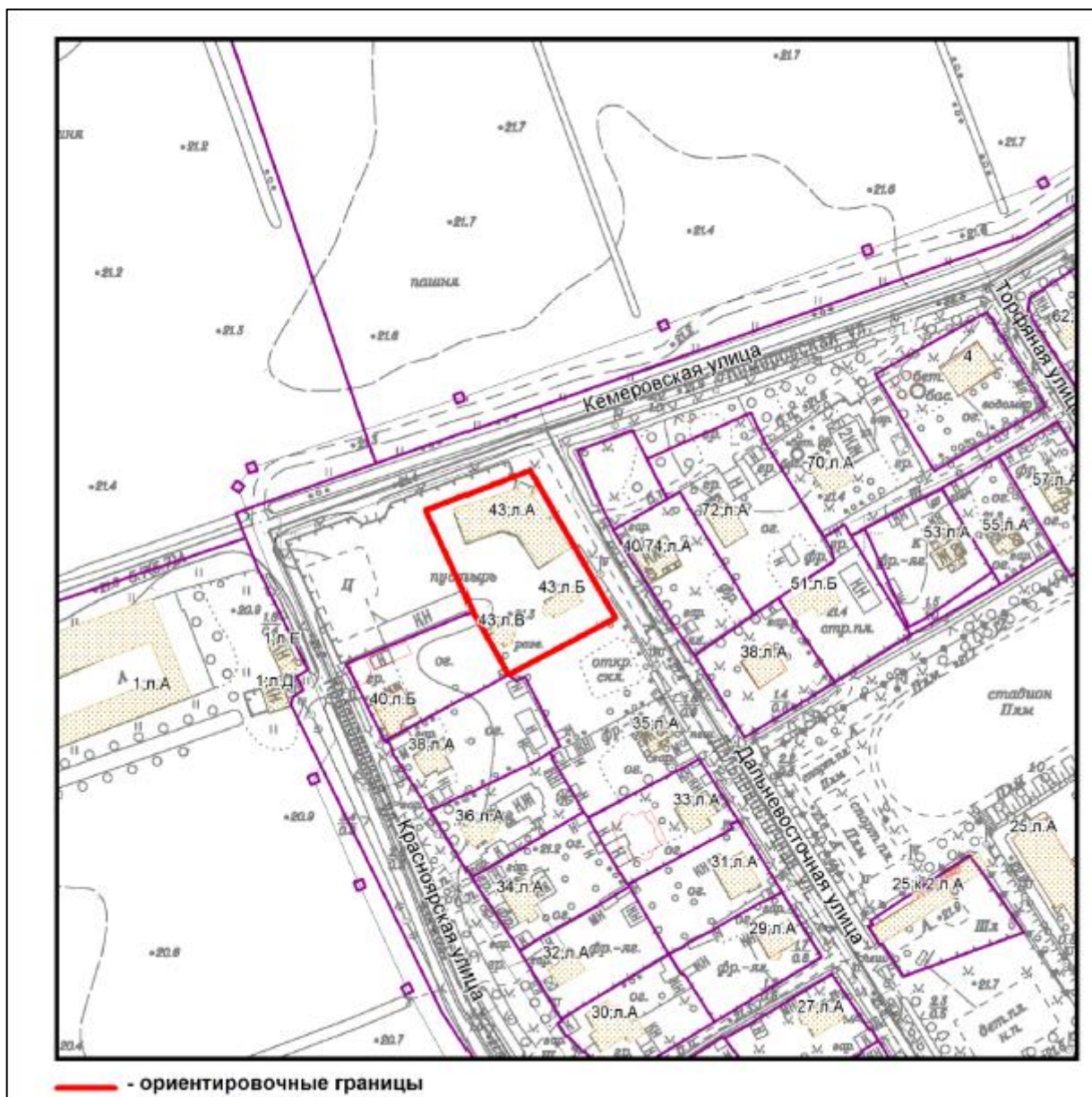


Рисунок 10. Схема испрашиваемой территории

Дополнительная информация:

По сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью»:

- площадь рассматриваемого земельного участка - 2442 кв.м, вид разрешенного использования - для индивидуального жилищного строительства;

- в границах рассматриваемого земельного участка расположены объекты незавершенного строительства по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Михайловка, Дальневосточная улица, дом 43, литера А, кадастровый номер 78:36:0013231:41; Санкт-Петербург, поселок Парголово, Михайловка, Дальневосточная улица, дом 43, литера Б, кадастровый номер 78:36:0013231:42; Санкт-Петербург, поселок Парголово, Михайловка, Дальневосточная улица, дом 43, литера В, кадастровый номер 78:36:0013231:43.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с предоставленными выписками из ЕГРН на объекты незавершенного строительства ограничений (обременений) прав не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 11.11.2025 г. на оцениваемый земельный участок ограничений (обременений) прав не зарегистрировано.

В соответствии с Распоряжением КИО № 3609-рз от 10.12.2025 «Об условиях приватизации объектов незавершенного строительства по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, территория Михайловка, Дальневосточная улица, дом 43, литеры А, Б, В одновременно с отчуждением земельного

участка» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли – продажи, в соответствии с информацией региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-13447 от 19.09.2025 г., рассматриваемые объекты не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-25804/25-0-1 от 29.09.2025 рассматриваемый земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-22823/25-0-0 от 08.09.2025 рассматриваемый земельный участок расположен в границах:

- вне зон охраны объектов культурного наследия

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 03.09.2024) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен вне границ территории исторического поселения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-22812/25-0-0 от 08.09.2025 объект ы по адресам: Санкт-Петербург, поселок Парголово, территория Михайловка, Дальневосточная улица, дом 43, литера А , Б, В не относятся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объекты расположен ы вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





Фото № 3. Внутреннее состояние здания



Фото № 4. Внутреннее состояние здания



Фото № 5. Внешний вид здания



Фото № 6. Внешний вид здания



Фото № 7. Внешний вид здания



Фото № 8. Внешний вид здания



Фото № 9. Внутреннее состояние здания



Фото № 10. Внутреннее состояние здания

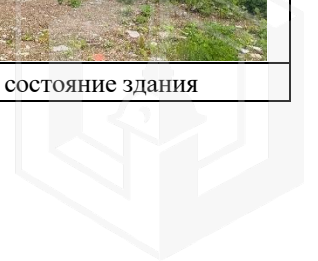




Фото № 11. Внутреннее состояние здания



Фото № 12. Внутреннее состояние здания



Фото № 13. Внутреннее состояние здания



Фото № 14. Внутреннее состояние здания




А К Т

**контрольного осмотра объектов незавершенного строительства с земельным участком,
расположенных по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Михайловка,
Дальневосточная улица, дом 43, литера А, Б, В**

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Парголово, территория Михайловка, Дальневосточная улица, земельный участок 43
Площадь земельного участка, кв.м	2 442
Кадастровый номер земельного участка	78:36:0013231:368
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	12 157 005,91
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	4 978,299
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № № 78:36:0013231:368-78/011/2025-1 от 11.11.2025
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	В результате визуального осмотра инженерной инфраструктуру не выявлено

На земельном участке расположены объекты незавершенного строительства.

Показатель	Характеристика		
	литера А	литера Б	литера В
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Михайловка, Дальневосточная улица, дом 43		
Площадь застройки, кв. м	524,2	86	108,6
Кадастровый номер	78:36:0013231:41	78:36:0013231:42	78:36:0013231:43
Кадастровая стоимость здания, руб.	5 968 161,38	1 431 041,54	2 377 770,99
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	11 385,28	16 640,02	21 894,76
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-39/081/2013-429 от 13.07.2013	Собственность № 78-78-39/081/2013-428 от 13.07.2013	Собственность № 78-78-39/081/2013-425 от 13.07.2013
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Наименование	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют	Данные отсутствуют
Степень готовности	26%	38%	50%
Состояние здания	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены.	Визуально не выявлены.	Визуально не выявлены.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	01.06.2026



4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Согласно п. 16 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Для определения наиболее эффективного использования объекта Оценщик анализировал следующие факты:

- В соответствии с предоставленными выписками из ЕГРН на объекты незавершенного строительства ограничений (обременений) прав не зарегистрировано.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 11.11.2025 г. на оцениваемый земельный участок ограничений (обременений) прав не зарегистрировано.
- Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами.
- В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону ТЖ1-2 - зона застройки индивидуальными жилыми домами.
- Состояние объектов незавершенного строительства на дату оценки – неудовлетворительное.
- Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами индивидуальной жилой застройкой. Ближайшая автобусная остановка «Торфяная улица» находится на расстоянии 760 м (9 минуты пешком).

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является снос существующих зданий и использование земельного участка под ИЖС.

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
1	Объект незавершенного строительства	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Михайловка, Дальневосточная улица, дом 43, литера А	524,2	78:36:0013231:41	124	65 000	151	79 300
2	Объект незавершенного строительства	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Михайловка, Дальневосточная улица, дом 43, литера Б	86	78:36:0013231:42	523	45 000	638	54 900
3	Объект незавершенного строительства	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Михайловка, Дальневосточная улица, дом 43, литера В	108,6	78:36:0013231:43	304	33 000	371	40 260
4	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Парголово, территория Михайловка, Дальневосточная улица, земельный участок 43	2442	78:36:0013231:368	7064	17 250 000	7064	17 250 000
Итого:					24 197	17 393 000	24 241	17 424 460